

INFORMACJA DLA PODATNIKÓW
w związku ze zmianami w podatku od nieruchomości
od 1.1.2025 r.

Uprzejmie informujemy, że 1 stycznia 2025 r. wchodzi w życie ustawa z dnia 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2024 r. Poz. 1757).

Ustawa zawiera między innymi następujące zmiany dotyczące podatku od nieruchomości:

- 1) wprowadza zmiany w opodatkowaniu garaży, przewidując, że pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w budynku mieszkalnym będzie uznawane za część mieszkalną budynku mieszkalnego;
- 2) wyłącza z kategorii budynków obiekty, w których są lub mogą być gromadzone materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej, którego podstawowym parametrem technicznym wyznaczającym jego przeznaczenie jest pojemność; tego rodzaju obiekty będą uznawane za budowle;
- 3) wprowadza bezpośrednio w ustawie podatkowej definicję budowli pomijającą odesłanie do prawa budowlanego.

Dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej istotna jest przede wszystkim zmiana z punktu 1. W wyniku tej zmiany podatek od garażu znajdującego się w budynku mieszkalnym będzie taki sam jak od mieszkania, także jeżeli garaż jest odrębną od mieszkania nieruchomością (jest „na innej księdze wieczystej”). Jeżeli dotychczas wykazano garaż w informacji złożonej na podatek od nieruchomości, nie ma obowiązku złożenia żadnych dokumentów, tak by podatek od garażu został naliczony na nowych zasadach. Jeżeli jednak złożona informacja nie zawiera danych o wszystkich nieruchomościach, to występuje ogólny (wynikający z dotychczasowych przepisów) obowiązek złożenia prawidłowej informacji wykazującej wszystkie nieruchomości.

Prowadzący działalność gospodarczą powinni ponadto przeanalizować obiekty wykorzystywane w tej działalności pod kątem ich kwalifikacji do budowli. Zdaniem Ministerstwa Finansów (autora przepisów) zakres opodatkowania budowli nie powinien ulec istotnym zmianom. Jednocześnie zwracamy uwagę, że:

- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą powinny złożyć informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych w celu poinformowania organu podatkowego o ewentualnym powstaniu lub wygaśnięciu obowiązku podatkowego od budowli w terminie do 15 stycznia 2025 r.
- inni podatnicy prowadzący działalność gospodarczą, składający corocznie deklaracje podatkowe do 31 stycznia na dany rok, ewentualne zmiany w opodatkowaniu budowli powinni uwzględnić w treści tych deklaracji. Zgodnie z ustawą nowelizującą podatnicy składający deklaracje (osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej, jednostki organizacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a także jednostki organizacyjne Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe) w 2025 roku wyjątkowo mogą:
 - albo złożyć deklarację podatkową na 2025 rok **na ogólnych zasadach w terminie do 31 stycznia 2025 r.** i wpłacać podatek „tak jak zwykle”,
 - albo złożyć deklarację podatkową na 2025 rok **w terminie do 31 marca 2025 r.**, z uwzględnieniem **dotatkowych warunków**.

Złożenie deklaracji do 31 marca 2025 r. wymaga:

- złożenia pisemnego zawiadomienia o chęci skorzystania z tego uprawnienia, zawierającego: a) nazwę organu podatkowego, do którego zawiadomienie jest kierowane, b) nazwę podatnika składającego zawiadomienie, adres jego siedziby oraz jego identyfikator podatkowy, c) oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025 w terminie do dnia 31 marca 2025 r.;
- wpłacania bez wezwania organu podatkowego miesięcznych rat podatku od nieruchomości: a) za styczeń – w terminie do dnia 31 stycznia 2025 r., b) za luty – w terminie do dnia 15 lutego 2025 r., c) za marzec – w terminie do dnia 15 marca 2025 r. – w wysokości odpowiadającej średniej miesięcznej kwocie należnego podatku za 2024 r.

W przypadku gdy uiszczono „zaliczkowo” raty za miesiące styczeń – marzec będą:

- niższe niż raty wynikające ze złożonej deklaracji, brakująca kwota podatku podlegałaby wpłacie w terminie do dnia 31 marca 2025 r. (przy zachowaniu tego terminu nie będzie traktowana jako zaległość podatkowa),
- wyższe niż raty wynikające ze złożonej deklaracji, kwota powstałej różnicy nie będzie stanowić nadpłaty i co do zasady zostanie zaliczona na poczet kolejnej raty podatku.

[dane podatnika:

- nazwa,
- adres siedziby,
- identyfikator podatkowy (NIP)]

[Wójt Gminy ...]

Zawiadomienie

o skorzystaniu z uprawnienia do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości
w terminie do 31 marca 2025 r.

Na podstawie art. 6 ustawy z dnia 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2024 r. Poz. 1757) działając w imieniu [nazwa podatnika] oświadczam o skorzystaniu z uprawnienia do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025 w terminie do dnia 31 marca 2025 r.

W związku z powyższym wskazuję, że ww. podatnik będzie bez wezwania organu podatkowego, wpłacać na właściwy rachunek gminy miesięczne raty podatku od nieruchomości:

- a) za styczeń – w terminie do dnia 31 stycznia 2025 r.,
- b) za luty – w terminie do dnia 15 lutego 2025 r.,
- c) za marzec – w terminie do dnia 15 marca 2025 r.

– w wysokości odpowiadającej średniej miesięcznej kwocie należnego podatku za 2024 r.

.....
[podpis ze wskazaniem imienia, nazwiska i tytułu do reprezentacji podmiotu]

Do zawiadomienia należy załączyć dokument w celu wykazania reprezentacji (odpis z KRS, pełnomocnictwo, itd.) – chyba że zawiadomienie składa pełnomocnik ogólny.

Definicja budowli

po zmianach wynikających z ustawy z dnia 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej ([Dz. U. z 2024 r. Poz. 1757](#)):

Budowla:

- a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- b) elektrownię wiatrową, elektrownię jądrową i elektrownię fotowoltaiczną, biogazownię, biogazownię rolniczą, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linową, wyciąg narciarski oraz skocznię, w części niebędącej budynkiem – wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,
- c) urządzenie budowlane – przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- d) urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a–c – wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,
- e) fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową – wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie.

Przy czym przepisy definiują również:

obiekt budowlany – budynek lub budowlę, z wyłączeniem wyrobisk górniczych, a także niewielkich obiektów stanowiących: a) obiekty kultu religijnego – w szczególności kapliczki, krzyże przydrożne i figury, b) obiekty architektury ogrodowej – w szczególności posągi i figurki ogrodowe, wodotryski, mostki, pergole, murowane grille i oczka wodne, c) obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku – w szczególności śmietniki, wiaty na wózki dziecięce i rowery oraz obiekty stanowiące wyposażenie placów zabaw dla dzieci;

roboty budowlane – prace polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub montażu, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834 i 1222);

trwałe związanie z gruntem – takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia temu obiektowi stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć lub spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się obiektu budowlanego na inne miejsce.

Załącznik nr 4:

Pozycja	Obiekt
1	odkryty obiekt sportowy inny niż wymieniony w poz. 2
2	płyta stadionu, tunel dla zawodników, trybuny - wchodzące w skład stadionu
3	amfiteatr
4	zbiornik wody surowej, hala technologiczna, zbiornik retencyjny wody uzdatnionej, odstojnik wód popłucznych - wchodzące w skład stacji uzdatniania wody
5	stacja zlewna, przepompownia ścieków oczyszczonych, osadnik wstępny, osadnik wtórny, reaktor biologiczny, komora tlenowa, komora rozdziału, komora niedotleniona, komora beztlenowa, zagęszczacz grawitacyjny, instalacja do odwadniania osadów, instalacja do odgazowywania, stacja zagęszczania osadu nadmiernego, stacja dozowania kwasu octowego, zbiornik wyrównawczy cieczy nadosadowej, przepompownia osadu recykulowanego i nadmiernego, komora predenitryfikacji - wchodzące w skład oczyszczalni ścieków

6	obiekt, w którym są lub mogą być gromadzone materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej, którego podstawowym parametrem technicznym wyznaczającym jego przeznaczenie jest pojemność, inny niż wymieniony w poz. 4 i poz. 5
7	obiekt ochronny
8	nadziemne i podziemne przejście dla pieszych, ciąg pieszy
9	obiekt hydrotechniczny: zapora, próg, stopień wodny, jaz, śluza wałowa, syfon, brama przeciwpowodziowa, kanał, śluza żeglowna, opaska brzegowa, ostroga brzegowa, rów melioracyjny inny niż ziemny, obiekt zrzutu wody, obiekt zrzutu ścieków, obudowa ujęć wód podziemnych
10	obiekt kontenerowy trwale związany z gruntem
11	wiata, z wyłączeniem wiaty wymienionej w art. 1a ust. 1 pkt 2a lit. c
12	podbudowa słupowa dla linii kablowej, fundament, konstrukcja wsporcza, wolno stojący maszt antenowy, wolno stojąca wieża, szafa telekomunikacyjna, słupek telekomunikacyjny - wchodzące w skład sieci telekomunikacyjnej
13	występujące samodzielnie lub stanowiące element sieci obiekty, których charakterystycznym parametrem jest długość: a) wodociąg, gazociąg, ciepłociąg oraz inny rurociąg, b) trakcja elektroenergetyczna, linia elektroenergetyczna, c) linia kablowa podziemna, umieszczona bezpośrednio w ziemi lub nadziemna, z wyłączeniem kabli telekomunikacyjnych dowieszonych do już istniejącej linii kablowej nadziemnej, d) kanalizacja kablowa, z wyłączeniem zainstalowanych w niej kabli, e) kanał technologiczny, z wyłączeniem zainstalowanych w nim kabli, f) kanał inny niż wymieniony w załączniku - wraz z przewodami, fundamentem, podbudową słupową oraz konstrukcją wsporczą, o ile je posiadają
14	przystań, sztuczna wyspa, basen portowy, dok, falochron, nabrzeże, molo, pirs, pomost, pochylnia, dalba, stawa
15	pas startowy, droga kołowania, płyta lotniskowa, plac postojowy, plac manewrowy - znajdujące się na terenach lotnisk oraz lądowisko
16	droga, wjazd, zjazd i wyjazd z drogi, zatoka parkingowa
17	droga kolejowa, tj. tory kolejowe, w tym rozjazdy i skrzyżowania torów, wchodzące w ich skład szyny, szyny żłobkowe, kierownice, odbojnice, prowadnice, zwrotnice, krzyżownice i inne elementy rozjazdów, podkłady kolejowe i przytwierdzenia, drobne elementy nawierzchni kolejowej, podsypka, w tym tłuczeń i piasek, wraz z elementami wymienionymi w pkt 2-11 załącznika nr 1 do ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym
18	most, wiadukt, estakada, przepust, przejazd
19	ujęcie wód morskich, ujęcie wód śródlądowych
20	konstrukcja oporowa, konstrukcja wsporcza inna niż wymieniona w załączniku
21	tunel
22	ogrodzenie
23	składowisko odpadów
24	parking znajdujący się poza budynkiem, plac postojowy, plac składowy, plac pod śmietnik, podjazd, zadaszenie

25	wolno stojące: wieża, maszt, oświetlenie zewnętrzne oraz wolno stojące trwale związane z gruntem: instalacja przemysłowa inna niż wymieniona w załączniku, tablica reklamowa, urządzenie reklamowe
26	wolno stojący komin, chłodnia kominowa
27	waga samochodowa, waga kolejowa
28	przekrycie namiotowe, powłoka pneumatyczna, strzelnica, kiosk uliczny, pawilon sprzedaży ulicznej, pawilon wystawowy - trwale związane z gruntem